



**Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.**

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

### **Dictamen sobre los estados financieros.**

1. Hemos efectuado una Auditoría al estado de situación financiera que se adjunta de **Inmobiliaria Vermutsa S.A.**, al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra Auditoría.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros.**

2. La Administración de **Inmobiliaria Vermutsa S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Esta responsabilidad incluye el control interno mantenido en la preparación y presentación de los estados financieros, lo que permite que se encuentren libres de distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error; aplicando políticas contables apropiadas y efectuando estimaciones contables razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor.**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en nuestra auditoría, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIIA, respecto al año 2013. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y así como en la planificación y desempeño de nuestra auditoría, para obtener certeza razonable de que los estados financieros no estén libres de distorsiones de importancia relativa.
4. Nuestra auditoría comprende el desarrollo de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de Auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de importancia relativa de los estados financieros por fraude o error. Al elaborar esas evaluaciones de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes considerados por la Compañía en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, con la finalidad de diseñar procedimientos de Auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables; así como una evaluación en la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de Auditoría.



**Opinión sin salvedad.**

5. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Vermutsa S.A.**, al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

**Informe sobre disposiciones legales.**

6. Nuestra opinión adicional, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **Inmobiliaria Vermutsa S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, se emitirá por separado.

*Asesores Asociados Equitycorp*

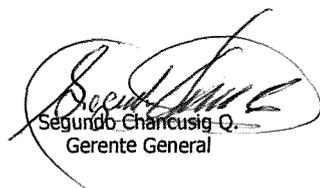
Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.- FRW  
RNAE No. 828

Richar Simbaña Salinas - Socio

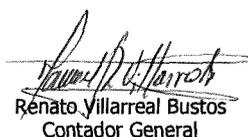
Quito D.M., 21 de Abril de 2014

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.****Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre de 2013****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

	<b>Nota No.</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo	<b>3</b>	265
Cuentas por cobrar	<b>4</b>	16,857
Activos por impuestos corrientes	<b>5</b>	240
<b>Total activos corrientes</b>		<b>17,362</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedades	<b>6</b>	1,212,417
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1,212,417</b>
<b>Total activos</b>		<b>1,229,779</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Cuentas por pagar	<b>7</b>	1,224,135
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1,224,135</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1,224,135</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Capital social	<b>9</b>	2,500
Reserva legal	<b>10</b>	976
Reserva de capital		1,160
Utilidades retenidas	<b>11</b>	1,008
<b>Total patrimonio</b>		<b>5,644</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1,229,779</b>



Segundo Chancusig Q.  
Gerente General



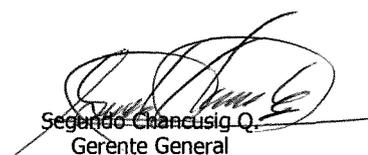
Renato Villarreal Bustos  
Contador General

**Las notas adjuntas de los números 1 al 14 forman parte integral de estos estados financieros.**

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Estado de Resultados Integrales**  
**Año terminado el 31 de Diciembre de 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota No.	31.12.2013
<b>Ingresos de actividades ordinarias:</b>		
Ingresos por prestación de servicios		-
Gastos de administración	12	(6,239)
<b>Pérdida en operación</b>		<b>(6,239)</b>
<b>Otros (gastos):</b>		
Gastos financieros		(1)
		(1)
<b>Pérdida neta</b>		<b>(6,240)</b>
<b>Resultado neto integral</b>		<b>(6,240)</b>
<b>Pérdida neta por acción</b>		<b>(2.50)</b>
<b>Promedio ponderado del número de acciones en circulación</b>		<b>2,500</b>

  
 Segundo Chancusig Q.  
 Gerente General

  
 Renato Villarreal Bustos  
 Contador General

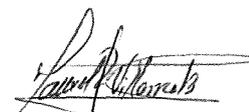
**Las notas adjuntas de los números 1 al 14 forman parte integral de estos estados financieros.**

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Año terminado el 31 de Diciembre de 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva de capital	Utilidades retenidas	Total cambios en el patrimonio
<b>Saldo inicial periodo actual 31.12.2012</b>	2,500	976	1,160	7,248	11,884
Resultado integral total	-			(6,240)	(6,240)
<b>Saldo final periodo actual 31.12.2013</b>	2,500	976	1,160	1,008	5,644

  
 Segundo Chancusig O.  
 Gerente General

  
 Renato Villarreal Bustos  
 Contador General

**Las notas adjuntas de los números 1 al 14 forman parte integral de estos estados**

# INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo Año terminado el 31 de Diciembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>31.12.2013</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>	-
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>	-
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>	-
(Disminución) incremento neto de efectivo	-
Efectivo al Inicio del año	265
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>265</b>



Segundo Chancasig Q.  
Gerente General



Renato Villarreal Bustos  
Contador General

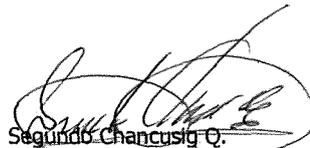
Las notas adjuntas de los números 1 al 14 forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

**Conciliación del Resultado Integral Total con el Efectivo Neto  
Provisto por las Actividades de Operación  
Año terminado el 31 de Diciembre de 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>31.12.2013</b>
<b>Resultado integral total</b>	(6,240)
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>	
Depreciación	327
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>	
Aumento en cuentas por pagar	5,913
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	-

  
Segundo Chancusig O.  
Gerente General

  
Renato Villarreal Bustos  
Contador General

**Las notas adjuntas de los números 1 al 14 forman parte integral de estos estados financieros.**

# **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

### **1. Objeto de la Compañía.**

La Compañía fue constituida el 28 de noviembre de 1996 e inscrita en el Registro mercantil en noviembre de 1996 en la ciudad de Quito – Ecuador. Su objeto social principal es:

- La compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

### **2. Bases de presentación y preparación de los estados financieros y principales criterios contables Aplicados.**

#### **2.1 Bases de preparación de los estados financieros.**

Los presentes Estados Financieros, se encuentran preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

#### **2.2 Periodo contable.**

Los presentes Estados Financieros cubren el siguiente período:

Estado de Situación Financiera: Por el período terminado al 31 de diciembre de 2013.

Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013.

Estado de Cambios en el Patrimonio por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013.

#### **2.3 Monedas de presentación y moneda funcional.**

Los registros contables y los estados financieros de la Compañía, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros de Inmobiliaria Vermutsa S.A., son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

#### **2.4 Base de medición.**

Los estados financieros de Inmobiliaria Vermutsa S.A., se registran sobre la base del devengado.

#### **2.5 Uso de estimaciones y supuestos.**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada

## **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

#### **2.6 Activos financieros.**

Los activos financieros dentro del estado de situación financiera se incluyen en los rubros efectivo y cuentas por cobrar mantenidos al vencimiento dentro del alcance de NIC 32.

Los activos financieros dentro del alcance de NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor justo con efecto en patrimonio, créditos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, o como derivados designados como instrumentos mantenidos como una cobertura efectiva, según corresponda. La Compañía ha definido y valorizado sus activos financieros de la siguiente forma:

#### **2.7 Propiedades.**

Se muestran al costo histórico menos la depreciación acumulada.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

#### **2.8 Depreciación.**

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración.

#### **2.9 Método de depreciación.**

El método de depreciación utilizado es el de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la Compañía, los beneficios económicos futuros del activo.

El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8.

La depreciación de los activos se calcula mediante el método de la línea recta para imputar su costo durante la vida útil estimada, tal como sigue:

## **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

Activo	Años	Tasa
Edificios	20	5%

#### **2.10 Deterioro del valor de los activos.**

Las NIIF(s) requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. Para la Compañía el valor de uso es el apropiado; se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genere entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

#### **2.11 Impuesto a la renta corriente.**

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

##### **2.11.1 Impuesto a la renta corriente.**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%; de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de

## **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### **2.12 Pasivos financieros.**

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, y,
- Cuentas por pagar.

La clasificación depende del propósito para el cual se contrataron los pasivos. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, es decir cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos inicialmente su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del pasivo. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos cualquier estimación por deterioro, en los casos aplicables.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **2.13 Cuentas por pagar, corrientes y no corrientes.**

Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Las IFRS requieren que los documentos y cuentas por pagar sean contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por pagar son pasivos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por pagar están valuadas a su valor nominal o de transacción.

Estos pasivos son considerados como corrientes, excepto en los casos en que los vencimientos se extienden más allá de los 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros en cuyo caso estas cuentas por pagar son consideradas como pasivos no corrientes.

#### **2.14 Cuentas por pagar comerciales.**

Son obligaciones de pago principalmente por bienes y materiales utilizados en la producción, además de servicios adquiridos a proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que el equivalente a su costo amortizado, puesto que son pago que se realizan en el corto plazo.

##### **Bajas de pasivos financieros.**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue.

#### **2.15 Costos y gastos.**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

# INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.

## Políticas de Contabilidad Significativas

---

### 2.16 Estado de flujos de efectivo.

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método indirecto, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### 2.17 Ganancia por acción.

Según la NIC 33 Ganancias por Acción, las ganancias por acción básicas se calcularán dividiendo el resultado del periodo atribuible a las tenedoras de instrumentos ordinarios de patrimonio de la controladora (el numerador) entre el periodo ponderado de acciones ordinarias en circulación (el denominador) durante el periodo.

### 2.18 Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de interpretación NIIF (CINNIIF)

#### 2.18.1 Pronunciamientos Contables Vigentes:

Las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas se encuentran en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas, según el siguiente detalle:

Norma	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 enero del 2013
NIIF 10 Estados financieros consolidados	1 enero del 2013
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 enero del 2013
NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones	1 enero del 2013
NIIF 13 Medición de valor razonable	1 enero del 2013
NIC 27 Estados financieros separados	1 enero del 2013

## **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

<b>Norma</b>	<b>Fecha de Aplicación Obligatoria</b>
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 enero del 2013
NIC 19 Beneficios a los empleados	1 enero del 2013

La Administración de la Compañía con base en las evaluaciones preliminares que ha hecho estima que la adopción de la norma, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía

#### **NIIF 9: NIIF 9 Instrumentos Financieros (2010)**

NIIF 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Bajo NIIF 9 (2009), los activos financieros son clasificados y medidos sobre la base del modelo del negocio en el cual son mantenidos y las características de sus flujos de caja contractuales. El IASB actualmente tiene un proyecto activo para hacer modificaciones limitadas a la clasificación y requerimientos de medición de NIIF 9 y adicionar nuevos requerimientos para direccionar el deterioro de activos financieros y contabilidad de coberturas.

NIIF 9 (2010 y 2009) son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero del 2015 con adopción temprana permitida. La adopción de NIIF 9 (2010) es esperado que tenga un impacto en los activos financieros de la Compañía, pero ningún impacto en las obligaciones financieras de la Compañía.

#### **NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, NIIF 12 Revelaciones de Intereses en Otras Entidades (2011)**

NIIF 10 presenta un modelo de control único para determinar si una inversión debe ser consolidada. En consecuencia, la Compañía puede necesitar cambiar su conclusión con respecto a la consolidación de sus inversiones en asociadas, lo que puede llevar a cambios en la actual contabilización para estas inversiones en asociadas.

Bajo NIIF 11, la estructura de acuerdos conjuntos, si bien constituye una consideración importante, ya no es el factor principal en la determinación del tipo de acuerdo conjunto y por consiguiente la contabilización posterior.

- El interés de la Compañía en una operación conjunta, la cual es un acuerdo en el cual las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos, será contabilizado sobre la base de los intereses de la Compañía en aquellos activos y pasivos.

Los intereses de la Compañía en un negocio conjunto, el cual es un acuerdo en el cual las partes tienen derechos a los activos netos, serán contabilizados patrimonialmente.

La Compañía puede necesitar reclasificar sus acuerdos conjuntos, lo cual puede llevar a cambios en la actual contabilización de estos intereses.

NIIF 12 agrupa en una sola norma todas las revelaciones requeridas sobre un interés de la entidad en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuras

## **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

no consolidadas. NIIF 12 requiere la revelación de información sobre la naturaleza, riesgo y efectos financieros de estos intereses.

#### **NIIF 13: Medición del Valor Razonable (2011)**

NIIF 13 proporciona una fuente única de orientación sobre como el valor razonable es medido, y reemplaza la guía de medición del valor razonable que es actualmente disperso a través de las NIIF. Sujeto a excepciones limitadas, NIIF 13 es aplicada cuando la medición o revelación del valor razonable es requerido o permitido por otras NIIFs. NIIF 13 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2013 con adopción temprana permitida.

#### **NIC 19: Beneficios a Empleados (2011)**

NIC 19 (2011) cambia la definición de beneficios de empleados a corto plazo y otros beneficios de empleados a largo plazo para clarificar la distinción entre los dos. Para planes de beneficios definidos, la eliminación de la opción de la política contable para el reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales no se espera que tenga un impacto en la Compañía.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas que sean aplicables, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

---

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

---

**3. Efectivo.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2013</b>
Caja	265
	<b>265</b>

**4. Cuentas por cobrar.**

Al 31 de diciembre de 2013, corresponden a una cuenta por cobrar al Dr. Edgar Terán por \$16,857.

**5. Activos por impuestos corrientes.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2013</b>
Crédito fiscal IVA	240
	<b>240</b>

**6. Propiedades.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2013</b>
Terrenos	1,210,577
Edificios	6,534
	<b>1,217,111</b>
Menos depreciación acumulada	4,694
	<b>1,212,417</b>

El movimiento del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2013</b>
<b>Costo ajustado:</b>	
Saldo al inicio de cada periodo	1,217,111
Compras	-
	<b>1,217,111</b>

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

---

**31.12.2013**

<b>Depreciación ajustada:</b>	
Saldo al inicio de cada periodo	4,367
Gasto del año	327
<hr/>	
Saldo al final de cada periodo	4,694

La Compañía al 31 de diciembre de 2013, no ha reconocido pérdidas por deterioro, debido a que la Administración de la Compañía ha determinado que no existen indicadores de deterioro significativo.

**7. Cuentas por pagar.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

**31.12.2013**

Proveedores		6,000
Sueldos y salarios		686
Participación trabajadores		225
Ingeniero Teodoro Calle	(1)	1,217,224
<hr/>		1,224,135

(1) Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene una deuda con el Ingeniero Teodoro Calle, sin que exista fechas de vencimiento o tasas de interés.

**8. Pasivo por impuestos corrientes.**

**7.1 Impuesto a la renta.**

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012 ha sido aplicando la tasa del 22% y 23%, respectivamente, de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución

La conciliación del impuesto a la renta fue preparada por la Compañía considerando la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a las operaciones.

**31.12.2013**

Pérdida según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta	6,239
<hr/>	
Base para la participación a trabajadores	6,239
15% participación a empleados	-

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

---

	<b>31.12.2013</b>
Pérdida después de participación a empleados	6,239
Más gastos no deducibles	-
<b>Base imponible</b>	<b>6,239</b>
Impuesto a la renta afectado por el 22%	-

**9. Capital social.**

Está constituida al 31 de diciembre de 2013 por 2.500 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 de los Estados Unidos de América cada una.

**10. Reserva legal.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**11. Utilidades retenidas.**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc., excepto por los ajustes por efectos de la conversión de NIIF(s).

**12. Gastos de Administración.**

La composición del saldo de estas cuentas al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2013</b>
Depreciación	(327)
Intereses y multas	(25)
Impuestos y contribuciones	(1,009)
Gasto impuesto a la renta	(4,878)
	<b>(6,239)</b>

**13. Administración de riesgos.**

**13.1 Gestión de riesgos.**

Inmobiliaria Vermutsa S.A., está expuesta a un conjunto de riesgos de mercado, financieros y operacionales inherentes a sus negocios. La Administración busca identificar y manejar dichos riesgos de la manera más adecuada con el objetivo de minimizar potenciales efectos adversos sobre la rentabilidad de la Compañía, sin embargo, tanto las políticas comerciales,

## **INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

---

laborales y crediticias se enmarcan dentro de un estricto cumplimiento de las leyes por lo tanto este riesgo es bajo.

#### **13.2 Riesgo de mercado.**

Los ingresos de Inmobiliaria Vermutsa S.A., provienen de pedidos de servicios profesionales locales y del exterior. El grado de diferenciación en la actividad petrolera ha generado un mercado altamente competitivo.

Los factores que determinan su fluctuación son la demanda, las variaciones en la oferta, el nivel de los servicios y las eventuales ventajas competitivas de los diferentes actores de la actividad petrolera. Cabe señalar que Inmobiliaria Vermutsa S.A., tiene actividad en el mercado nacional.

#### **13.3 Riesgos financieros.**

Los principales riesgos financieros a que la Compañía está expuesta son: riesgo de condiciones en el mercado financiero que incluyen los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

##### **(a) Riesgo de condiciones en el mercado financiero.**

(i) Riesgo de tipo de cambio: La Compañía se encuentra afecta a las variaciones en los tipos de cambio, que afectan a pasivos del balance denominados en monedas distintas a la moneda funcional, que en el caso de la Compañía es el dólar.

(ii) Riesgo de tasa de interés: la compañía no enfrenta riesgos en la fluctuación de tasas de interés, ya que las tasas de interés pactadas son controladas por el Gobierno de la República del Ecuador.

##### **(b) Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito surge principalmente del eventual incumplimiento que pudiera ser determinado por el pedido en las ventas tanto locales, como de exportación, lo que afectaría la capacidad de recaudar fondos de cuentas por cobrar pendientes. Las potenciales pérdidas por este concepto, se limitan mediante una adecuada planificación y ejecución de los Pedidos.

Hay también riesgos de crédito en la ejecución de operaciones financieras (riesgo de contraparte). Es política de la Compañía operar preferentemente con bancos, instituciones financieras y Compañías de seguros con clasificación de riesgo similar o superior a la que tiene la Compañía.

##### **(c) Riesgo de liquidez.**

Este riesgo se generaría en la medida que la Compañía no pudiese cumplir con sus obligaciones como resultado de liquidez insuficiente o por la imposibilidad de obtener créditos. La sólida solvencia de Inmobiliaria Vermutsa S.A., se fundamenta en una estructura de costos competitiva que le permite enfrentar la volatilidad del mercado en los Pedidos/facturación y una adecuada posición financiera basada en la mantención y generación de efectivo.

**INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

---

**13.4 Otros riesgos operacionales.**

**(a) Riesgos operacionales y de activos fijos.**

La totalidad de los activos de infraestructura de la Compañía (muebles, enseres y equipo de computación) se encuentran adecuadamente cubiertos de los riesgos operativos por pólizas de seguros. A su vez los Activos de la compañía tienen riesgos de incendio y otros riesgos de la naturaleza, los que a su vez están cubiertos por seguros. Si bien estos factores en el pasado no han provocado daños significativos en la Operación, no es posible asegurar que esto no ocurra en el futuro.

**14. Eventos subsecuentes.**

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de preparación de este informe 21 de abril de 2014, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---